



Mer-beoordeling
Laan van Overvliet, Linschoten

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

projectnummer 0499762.100

15 juli 2026

Mer-beoordeling

Laan van Overvliet, Linschoten

projectnummer 0499762.100

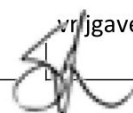
15 juli 2026

[redacted]
[redacted] Vastgoed B.V.
[redacted]
[redacted]

datum
15 juli 2026

beschrijving

vrijgave



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Waarom een mer-beoordeling?	4
1.3	Criteria voor het toetsen van activiteiten in een mer-beoordeling	4
1.4	Leeswijzer	5
2.	Kenmerken en plaats van de activiteit	6
2.1	Ligging van het project en bestaand grondgebruik	6
2.2	Kenmerken en locatie van de ontwikkeling	6
2.3	Overige kenmerken	7
2.4	Gevoelige gebieden	7
2.5	Cumulatie met andere ontwikkelingen	10
3.	Kenmerken van het potentiële effect	11
3.1	Archeologie, landschap en cultuurhistorie	11
3.2	Ecologie	12
3.3	Geluid	13
3.4	Verkeer en parkeren	14
3.5	Water	14
3.6	Omgevingsveiligheid	15
3.7	Bodem	16
3.8	Duurzame verstedelijking	17
4.	Conclusie	18

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Vastgoed is voornemens 120 woningen te realiseren aan de Laan van Overvliet in Linschoten. Het plan omvat verschillende typen grondgebonden woningen en appartementen, waarvan 30 procent bestemd is voor de sociale huursector.

Deze beoordeling maakt deel uit van de motivering van de regels. In deze memo wordt beoordeeld of de ontwikkeling mogelijk kan leiden tot aanzienlijke milieueffecten en er een noodzaak bestaat tot het opstellen van een MER.

1.2 Waarom een mer-beoordeling?

Op grond van de Omgevingswet opgenomen in artikel 16.42, lid 1 onder b, alsmede lid 2 en 3 en het Omgevingsbesluit in hoofdstuk 11 en bijlage V dient voor verschillende soorten projecten te worden bepaald of er ten gevolge van het desbetreffende project sprake kan zijn van aanzienlijke milieueffecten.

Afhankelijk van deze eventuele aanzienlijke milieueffecten is een milieueffectrapportage (mer, de procedure) al dan niet nodig en dient er wel of geen MER (milieueffectrapport, het document) te worden opgesteld. Dit is ter beoordeling aan het bevoegd gezag.

De voorgenomen ontwikkeling valt onder nummer J11 (Omgevingsbesluit, hoofdstuk 11, bijlage V): 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen'. Gezien het een aanleg, wijziging of uitbreiding is, geldt een mer-beoordelingsplicht bij deze ontwikkeling.

Er bestaan bepaalde inhoudelijke vereisten voor het toetsen of sprake is van aanzienlijke milieueffecten. Deze inhoudelijke vereisten staan benoemd in bijlage III van de EU-richtlijn milieubeoordeling projecten. Deze notitie dient in te gaan op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de soort en kenmerken van het potentiële effect.

De op te stellen aanmeldingsnotitie, feitelijk de mededeling (Omgevingswet artikel 16.45 lid 1) ten behoeve van de mer-beoordeling, gaat in op de mogelijke aanzienlijke milieueffecten. Met deze informatie zal het bevoegd gezag bepalen of er al dan niet een MER dient te worden opgesteld.

1.3 Criteria voor het toetsen van activiteiten in een mer-beoordeling

Er bestaan bepaalde inhoudelijke vereisten voor het toetsen of sprake is van mogelijke aanzienlijke milieueffecten. Deze inhoudelijke vereisten staan benoemd in bijlage III van de EU-richtlijn milieubeoordeling projecten. In deze bijlage staan drie criteria met uitgangspunten per criteria benoemd: kenmerken van de activiteit, plaats van de activiteit en kenmerken van het potentiële effect.

Criteria	Beoordelingscriterium
Kenmerken van de activiteit	• Omvang; • Cumulatie met andere projecten; • Gebruik van natuurlijke hulpbronnen; • Productie van afvalstoffen; • Verontreiniging en hinder; • Risico van ongevallen.
Plaats van de activiteit	• Bestaand bodemgebruik; • Relatieve rijkdom aan de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied; • Het opnamevermogen van het natuurlijk milieu, met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen (gevoelige) gebieden; - Wetlands; - Kustgebieden;

Mer-beoordeling

Laan van Overvliet, Linschoten

projectnummer 0499762.100

15 juli 2026

Vastgoed B.V.

	- Berg- en bosgebieden; - Reservaten en natuurparken; - Gebieden die in de wetgeving van de lidstaten zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd; - Speciale beschermingszones, door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn 79/409/EEG en Richtlijn 92/43/EEG; - Gebieden waarin de communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden; - Gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid; - Landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.
Kenmerken van het potentiële effect	• Het bereik van het effect; • Grensoverschrijdend karakter • Orde van grootte en complexiteit van het effect; • Waarschijnlijkheid van het effect; • Duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect.

1.4 Leeswijzer

Het rapport is als volgt opgebouwd. Allereerst wordt de plaats van de activiteit en de kenmerken van de activiteit (aard en omvang, de wijze van aanleg) besproken. Vervolgens worden de kenmerken van het potentiële effect van de activiteit. Tot slot de conclusie.

2. Kenmerken en plaats van de activiteit

2.1 Ligging van het project en bestaand grondgebruik

Het plangebied ligt op een bedrijventerrein tussen bestaande woningen in Linschoten. Het betreft de kadastrale percelen 1259, 1991, 2211, 2212, 2645, 2646, 2647, 3203, 3409 en 3412. In het noorden en oosten grenst het plangebied aan de Laan van Overvliet en de percelen [REDACTED], Gezondheidscentrum Linschoten en Kliniek [REDACTED]. In het westen grenst het gebied aan het water Voorvliet. In het zuiden grenst het gebied aan woningen gelegen op de Korte Linschoten Oostzijde en het water Korte Linschoten. De locatie is in onderstaande figuur gevisualiseerd.



Figuur 2-1 Visualisatie globale ligging plangebied

2.2 Kenmerken en locatie van de ontwikkeling

Het voorgenomen plan is om 120 woningen te realiseren aan de Laan van Overvliet in Linschoten, waarvan 30 procent in de sociale huursector en 30 procent in de midden koop/huur sector. Daarnaast worden er ook levensloopbestendige woningen voor ouderen gerealiseerd.

Het plan omvat voornamelijk verschillende typen grondgebonden woningen. In de noordoosthoek wordt een appartementencomplex gerealiseerd. Figuur 2-2 toont een impressie van het stedenbouwkundig plan.



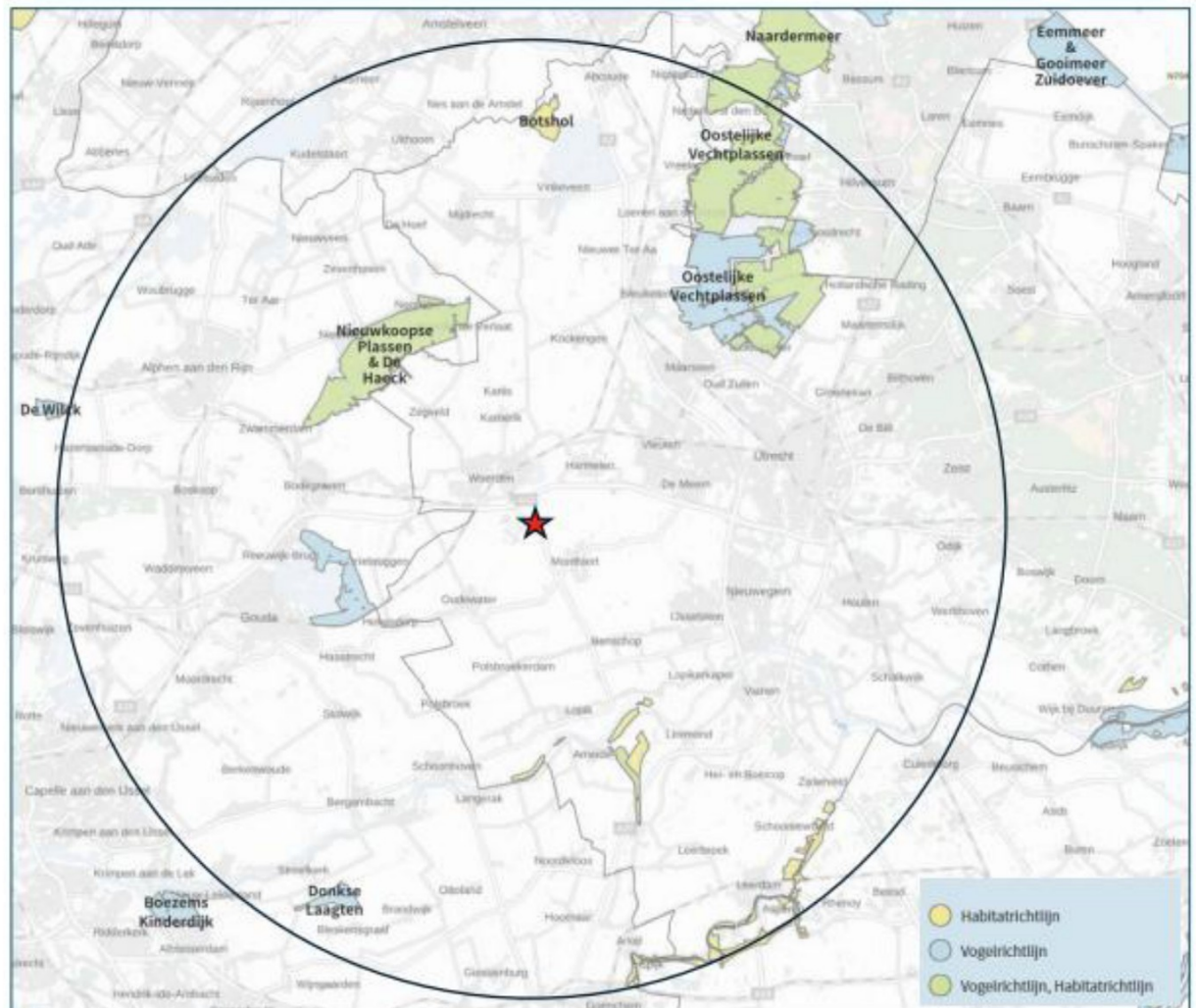
Figuur 2-2 Proefverkaveling stedenbouwkundig plan

2.3 Overige kenmerken

Het slopen van het huidige bedrijventerrein en het realiseren van maximaal 120 woningen heeft geen bijzondere kenmerken ten aanzien van het gebruik van natuurlijke hulpbronnen, de productie van afvalstoffen en het risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën en de nabijheid van gevoelige gebieden.

2.4 Gevoelige gebieden

In de Figuur 2-3 en Figuur 2-4 is de ligging van het projectgebied ten opzichte van de Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN) weergegeven. De beoordeling hiervan is opgenomen in 3.7 van deze mer-beoordeling.



Figuur 2-3 Ligging Natura 2000-gebieden binnen een straal van 25 kilometer (Bron: AERIUS-calculator)

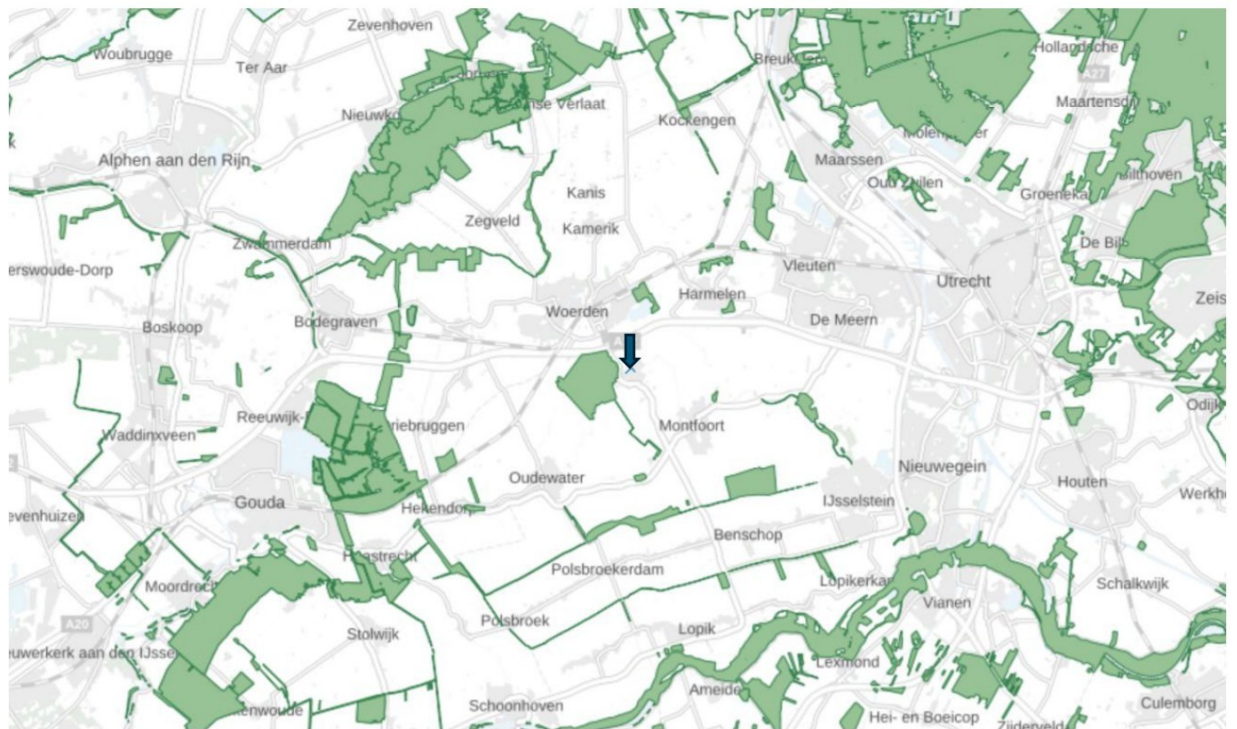
Mer-beoordeling

Laan van Overvliet, Linschoten

projectnummer 0499762.100

15 juli 2026

Vastgoed B.V.



Figuur 2-4 Ligging projectgebied t.o.v. Natuurnetwerk Nederland (Bron: atlasleefomgeving.nl)

Mer-beoordeling

Laan van Overvliet, Linschoten
projectnummer 0499762.100
15 juli 2026

██████ Vastgoed B.V.

2.5 Cumulatie met andere ontwikkelingen

In de omgeving van het plangebied vinden geen andere ontwikkelingen plaats.

3. Kenmerken van het potentiële effect

3.1 Archeologie, landschap en cultuurhistorie

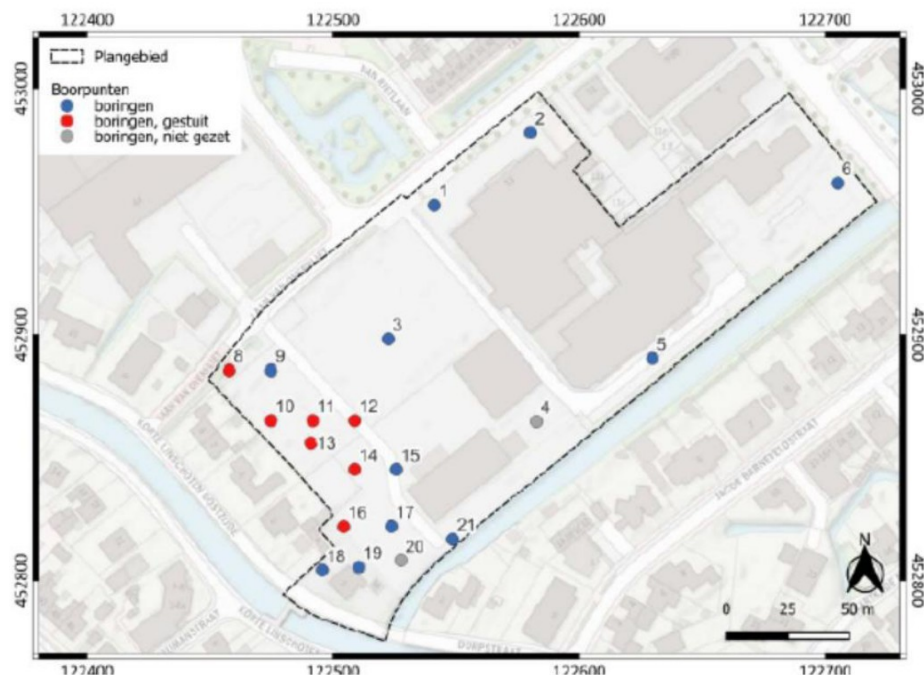
Archeologie

Voor het project zijn archeologisch onderzoeken opgesteld (Archeologisch bureauonderzoek, Antea Group, 12 december 2025; inventariserend onderzoek veldonderzoek, Antea Group, 4 juni 2026). Om de archeologische verwachting uit het eerdere opgestelde bureauonderzoek te toetsen, evenals om eventuele bodemverstoringen in kaart te brengen, is het booronderzoek uitgevoerd (zie Figuur 3-1 voor de boorpunten). Binnen het deel van het plangebied waarvoor een lage archeologische verwachting in het bureauonderzoek was opgesteld (d.i. het centrale deel en het noordoostelijke deel van het plangebied) zijn verkennende boringen gezet. Uit deze boringen bleek inderdaad dat hier met name klei- en veenpakketten aanwezig zijn. Er is hier sprake van een relatief nat milieu (riviervlakte) en de lage archeologische verwachting is hiermee vastgesteld.

Op basis van het uitgevoerde verkennende booronderzoek blijkt dat er binnen dat deel van het plangebied een relatief nat milieu aanwezig is (riviervlakte) en daarmee een lage archeologische verwachting kent. De geplande werkzaamheden binnen dit onderzochte deel kunnen worden uitgevoerd zonder specifieke maatregelen; dit wordt archeologisch vrijgegeven.

Ook voor een deel van het plangebied waar een hoge archeologische verwachting voor geldt, bleek de bodem verstoord te zijn (afgegraven t.b.v. kleiwinning, of geëgaliseerd bij de bouw van het bedrijventerrein). Ter plaatste van deze boringen worden geen archeologische resten meer verwacht. Hier is nader archeologisch onderzoek ook niet noodzakelijk – ook dit deel kan archeologisch worden vrijgegeven.

Indien door een plaanpassing de geplande werkzaamheden ter plaatste van boring B18 niet dieper dan 0,3 meter beneden maaiveld wordt ontgraven, is ook hier geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk. Dit is een advies. Het nemen van een selectiebesluit is voorbehouden aan het bevoegd gezag, in deze de gemeente Montfoort.



Figuur 3-1 Het plangebied en de uitgevoerde boringen geprojecteerd

Landschap en cultuurhistorie

Volgens provinciale en gemeentelijke kaarten zijn er in en rondom het projectgebied geen erfgoed of cultuurhistorische waarden gelegen.

Conclusie

Voor het aspect 'archeologie, landschap en cultuurhistorie' worden geen aanzienlijke milieueffecten verwacht. Bij archeologie geldt wel een aandachtspunt als er werkzaamheden dieper dan 0,3 meter beneden het maaiveld wordt ontgraven bij boring B18.

3.2 Ecologie

Ten behoeve van het planvoornemen aan de Laan van Overvliet in Linschoten is een natuurtoets uitgevoerd (Antea Group, 11 december 2025).

Doel van de natuurtoets is het in beeld brengen van aanwezige en potentiële beschermde natuurwaarden en het beoordelen of het planvoornemen kan leiden tot negatieve effecten op beschermde gebieden en soorten als bedoeld in de Omgevingswet. De toets is gebaseerd op een bureaustudie en een oriënterend terreinbezoek.

In deze paragraaf zijn de resultaten van de natuurtoets samengevat en beoordeeld in het kader van de mer-beoordeling. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming en wordt vastgesteld of sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In paragraaf 2.4 is de afstand tot NNN- en Natura 2000-gebieden weergegeven. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein) ligt op circa 9,4 km afstand. Directe effecten zoals ruimtebeslag, verstoring door geluid, licht of hydrologische effecten zijn uitgesloten. Uit de uitgevoerde AERIUS-berekeningen volgt dat er ook geen sprake is van significante (negatieve) effecten op Natura 2000 als gevolg van stikstofdepositie.

Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op circa 300 meter afstand. In de provincie Utrecht is geen sprake van toetsing van externe werking voor het NNN, waardoor aantasting van wezenlijke kenmerken en waarden is uitgesloten. Ook ten aanzien van overig provinciaal natuurbeleid (zoals Groene contour en Weidevogelkerngebieden) worden geen effecten verwacht.

Soortenbescherming

Voor vogelsoorten met een jaarrond beschermd nest kan de aanwezigheid van nestplaatsen van huismus en gierwaluw in de directe omgeving van het plangebied niet worden uitgesloten. Voor algemene broedvogels is sprake van potentieel geschikte broedgelegenheid in bebouwing en opgaande vegetatie. Door het uitvoeren van werkzaamheden buiten het broedseizoen of het treffen van mitigerende maatregelen kunnen negatieve effecten worden voorkomen. Ontheffingen zijn niet noodzakelijk.

Voor vleermuizen is vastgesteld dat de aanwezige bebouwing geschikt kan zijn als verblijfplaats voor gebouwbewonende soorten. Sloop van bebouwing kan daardoor leiden tot aantasting van (mogelijke) verblijfplaatsen. Aanvullend vleermuisonderzoek conform het geldende protocol is noodzakelijk en dient voorafgaand aan sloop en bouwrijp maken te worden uitgevoerd. Indien uit dit onderzoek blijkt dat een verblijfplaats aanwezig is, moeten passende mitigerende maatregelen worden getroffen en wordt, indien van toepassing, een ontheffing soortenbescherming aangevraagd. Daarnaast kan het kanaal langs de zuidrand van het plangebied functioneren als vliegroute; lichtuitstraling hierop dient te worden voorkomen. Geschikt foeragegebied is aanwezig en dient door behoud en herinrichting van groenstructuren functioneel in stand te blijven.

Voor overige soortgroepen (zoals amfibieën, zoogdieren en planten) zijn geen beschermde soorten aanwezig waarvoor negatieve effecten op populatieniveau worden verwacht. Voor algemeen voorkomende soorten geldt een provinciale vrijstelling, waarbij de zorgplicht van toepassing is.

Conclusie

Uit de natuurtoets volgt dat:

- Geen directe effecten optreden op Natura 2000-gebieden, NNN of overige beschermde gebieden;
- Effecten op soorten grotendeels kunnen worden voorkomen door mitigerende maatregelen;
- Voor vleermuizen aanvullend onderzoek (conform protocol) noodzakelijk is en eventuele mitigerende maatregelen/ontheffing, indien van toepassing, voorafgaand aan sloop dienen te worden geborgd;

Geconcludeerd wordt dat het planvoornemen, mits de benodigde vervolgstappen voor soortenbescherming (waaronder aanvullend vleermuisonderzoek en zo nodig mitigerende maatregelen/ontheffing) worden doorlopen en geborgd, geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor natuur veroorzaakt. Hiermee vormt natuur, onder deze voorwaarden, geen belemmering voor de uitvoerbaarheid en is het opstellen van een milieueffectrapport niet noodzakelijk.

3.3 Geluid

Voor de wijziging van het omgevingsplan aan de Laan van Overvliet in Linschoten is beoordeeld of de ontwikkeling kan leiden tot aanzienlijke milieueffecten voor het aspect geluid. Daarbij is gebruikgemaakt van het uitgevoerde akoestisch onderzoek. De beoordeling richt zich op de gevolgen van wegverkeerslawaaï en industrielawaai op de beoogde geluidgevoelige functies (woningen), in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Wegverkeerslawaaï

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de beoogde woningen als gevolg van gemeentewegen maximaal 60 dB (Lden) bedraagt. Daarmee wordt de standaardwaarde van 53 dB uit het Besluit kwaliteit leefomgeving overschreden, maar wordt voldaan aan de grenswaarde van 70 dB.

Voor de rijksweg A12 bedraagt de maximale geluidbelasting 56 dB (Lden). Ook hier wordt de standaardwaarde van 50 dB overschreden, maar blijft de belasting onder de grenswaarde van 60 dB.

Het gezamenlijk geluid van gemeentewegen en rijksweg bedraagt maximaal 61 dB (Lden). Om te voldoen aan het vereiste binnenniveau van 33 dB is een karakteristieke gevelgeluidwering van maximaal 28 dB benodigd. Dit niveau ligt boven de minimale eis uit het Besluit bouwwerken leefomgeving en kan met reguliere bouwkundige maatregelen worden gerealiseerd.

Geconcludeerd wordt dat het wegverkeerslawaaï niet leidt tot belangrijke nadelige milieugevolgen, mits bij de verdere planuitwerking wordt geborgd dat wordt voldaan aan de vereiste gevelgeluidwering.

Industrielawaai, langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

De geluidbelasting als gevolg van industrielawaai is beoordeeld voor de afzonderlijke omliggende bedrijven [REDACTED], [REDACTED] en Kliniek [REDACTED].

Uit de berekeningen volgt dat:

- [REDACTED] en Kliniek [REDACTED] voldoen aan de toepasselijke normen uit de VNG-publicatie, het omgevingsplan en het Besluit kwaliteit leefomgeving.
- [REDACTED] maatgevend is voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau, met berekende waarden tot 57 dB(A) in de dag- en avondperiode en 48 dB(A) in de nachtperiode.

Deze overschrijdingen zijn berekend op basis van een worst-case benadering, waarbij is uitgegaan van de maximaal planologische invulling van een bedrijf in milieucategorie 3.2. Hierdoor is sprake van een conservatieve inschatting van de geluidbelasting.

Om te voldoen aan het binnenniveau is een gevelgeluidwering benodigd van maximaal 27 dB(A). Dit ligt boven de minimale eis uit het Besluit bouwwerken leefomgeving, maar is technisch realiseerbaar.

Gezien de conservatieve aannames en de mogelijkheid om het binnenniveau te borgen, wordt geconcludeerd dat het industrielawaai niet leidt tot belangrijke nadelige milieugevolgen, mits de gevelwering wordt geborgd en bij verdere planuitwerking wordt gezien of actualisatie van bedrijfsgegevens wenselijk is.

Industrielawaai, maximaal geluidsniveau

Voor het maximale geluidsniveau (LA_{max}) is vastgesteld dat:

- In de dagperiode bij Kliniek [REDACTED] lokaal een waarde tot 72 dB(A) kan optreden als gevolg van het sluiten van autoportieren;
- In de avond- en nachtperiode [REDACTED] maatgevend is, met maximale waarden tot 65 dB(A).

Voor de nachtperiode geldt dat met een gevelgeluidwering van 20 dB kan worden voldaan aan het vereiste binnenniveau. Voor de dagperiode kan een lokale overschrijding bij Kliniek [REDACTED] desgewenst worden gemitigeerd met een geluidsscherm, maar gezien de beperkte duur en frequentie van deze geluiden wordt dit niet als noodzakelijk beschouwd voor de mer-beoordeling.

Het maximale geluidsniveau leidt daarmee niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Voor het aspect 'geluid' worden geen belangrijke nadelige milieugevolgen verwacht. Wel zijn bij de planuitwerking mitigerende maatregelen in de vorm van gevelgeluidwering noodzakelijk.

3.4 Verkeer en parkeren

Parkeren

De parkeerbehoefte van de beoogde ontwikkeling is bepaald aan de hand van de gemeentelijke parkeernormen uit de Nota Parkeernormen Montfoort 2020. Met behulp van de typering van de woningen, de oppervlakte en de locatie kan het aantal benodigde parkeerplaatsen worden berekend door de vastgestelde parkeernorm maal het aantal woningen te doen. Het plan voldoet aan de parkeerbehoefte.

Verkeersafwikkeling

Uit de verkeersgeneratie volgt dat de ontwikkeling leidt tot een toename van 848,7 motorvoertuigbewegingen per etmaal per werkdag. Gelet op de capaciteit van het omliggende wegennet kan deze verkeersgeneratie op een verkeersveilige en efficiënte wijze worden afgewikkeld.

Conclusie

Voor het aspect 'verkeer en parkeren' worden geen nadelige milieugevolgen verwacht.

3.5 Water

De effecten op het watersysteem zijn door Antea Group beoordeeld in het rapport van 27 januari 2026.

Uit dit onderzoek blijkt dat de voorgenomen herontwikkeling niet leidt tot belangrijke nadelige milieugevolgen voor de waterhuishoudkundige situatie. Doordat het plangebied in de huidige situatie grotendeels verhard is en in de toekomstige situatie meer onverhard oppervlak (tuinen en groenzones) wordt gerealiseerd, neemt de waterhuishoudkundige belasting niet toe.

Er zijn geen knelpunten geconstateerd ten aanzien van grondwaterstanden, waterveiligheid of de werking van regionale waterkeringen. De ligging van nieuwe bebouwing binnen beschermingszones van waterkeringen past binnen het geldende waterschapsbeleid, waarbij de bebouwing buiten het leggerprofiel blijft.

Bij extreme neerslagsituaties kan lokaal wateroverlast optreden, met name als gevolg van afstromend water richting lageregelegen delen van het plangebied. Dit betreft een algemeen klimaatafhankelijk effect en is met passende maatregelen in de verdere planuitwerking beheersbaar.

Aangezien een deel van het hemelwater mogelijk wordt afgevoerd naar aangrenzende KRW-waterlichamen, is in de vervolgfase een KRW-toetsing noodzakelijk om te borgen dat geen verslechtering van de waterkwaliteit optreedt.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande leidt het plan niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen voor het aspect water. Het thema water vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling en geeft geen aanleiding tot het doorlopen van een volledige milieueffectrapportage, mits bij de nadere uitwerking van het plan aandacht wordt besteed aan hemelwaterberging en waterkwaliteit.

3.6 Omgevingsveiligheid

Om te bepalen of er in de directe omgeving objecten zijn gelegen waarop het Bkl van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd. In Figuur 3-2 zijn de aandachtsgebieden weergegeven.



Figuur 3-2 Aandachtsgebieden in de omgeving van het plangebied (geduid met blauwe omlijning) (bron: Atlas leefomgeving)

Basisnet weg

De dichtstbijzijnde route met gevaarlijke stoffen over de weg (A12) is op circa 960 meter gelegen. De planlocatie ligt buiten het aandachtsgebied en het invloedsgebied van deze route. Hiermee vormt dit geen belemmering voor het planvoornemen.

Basisnet water

De dichtstbijzijnde route met gevaarlijke stoffen over het water (Lek) is op circa 10.8 km gelegen. Gezien deze afstand vormt dit geen belemmering voor het planvoornemen.

Basisnet spoor

De dichtstbijzijnde route met gevaarlijke stoffen over het spoor is op circa 2.6 km gelegen. Gezien deze afstand vormt dit geen belemmering voor het planvoornemen.

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

De dichtstbijzijnde buisleiding waar gevaarlijke stoffen door worden getransporteerd ligt op circa 835 m ten noorden van de planlocatie. De planlocatie ligt buiten het aandachtsgebied en het invloedsgebied van deze buisleiding. Hiermee vormt dit geen belemmering voor het planvoornemen.

Risicovolle inrichtingen

Het planvoornemen is buiten de invloedsgebieden van de dichtstbijzijnde risicovolle inrichtingen gelegen.

Conclusie

Het plangebied ligt buiten de aandachtsgebieden van risicovolle inrichtingen en buiten de aandachtsgebieden van de transportassen met gevaarlijke stoffen. Er zijn daarmee op het aspect omgevingsveiligheid geen belangrijke nadelige milieugevolgen.

3.7 Bodem

Ten behoeve van het planvoornemen aan de Laan van Overvliet in Linschoten zijn bodemonderzoeken uitgevoerd. Het betreft een verkennend bodemonderzoek voor de locatie Laan van Overvliet 13 en een aanvullend bodemonderzoek voor Korte Linschoten Oostzijde 3 (Grondslag, 17 april 2025).

Doel van de bodemonderzoeken is het vaststellen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit en het beoordelen of het planvoornemen kan leiden tot negatieve effecten op bodem en grondwater als bedoeld in de Omgevingswet. De onderzoeken zijn uitgevoerd conform NEN 5725 en NEN 5740 en gebaseerd op veldonderzoek en laboratoriumanalyses.

In deze paragraaf zijn de resultaten van de bodemonderzoeken samengevat en beoordeeld in het kader van de mer-beoordeling. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen grond, grondwater en asbest en wordt vastgesteld of sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen.

Grond

Uit de bodemonderzoeken blijkt dat de bodem binnen het plangebied overwegend licht tot lokaal matig verontreinigd is. In de boven- en ondergrond zijn plaatselijk verhogingen aangetoond van zware metalen, minerale olie, PAK en PCB, die samenhangen met historisch gebruik, puinfunderingen, asfalt en gedempte sloten. Er zijn geen sterke verontreinigingen vastgesteld en interventiewaarden worden niet overschreden.

Ter plaatse van een voormalige boomgaard zijn geen verhoogde concentraties aan organochloorbestrijdingsmiddelen (OCB) aangetoond. Bij één slootdemping is een lokale verhoging van minerale olie in de slibhoudende ondergrond vastgesteld, waardoor deze bodemlaag wordt beoordeeld als matig verontreinigd. De omvang van deze verontreiniging is beperkt en blijft onder de toelaatbare bodemkwaliteit.

Het aanvullend bodemonderzoek bouwt voort op eerdere bodemonderzoeken uit 2015 en 2019. Daarbij is gemotiveerd dat de onderzoeksresultaten uit 2019 nog voldoende representatief zijn voor de huidige situatie, aangezien het terrein sindsdien uitsluitend in gebruik is geweest voor opslag en geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden.

Grondwater

Het grondwater is onderzocht op meerdere locaties. In geen van de monsters zijn overschrijdingen van signaleringsparameters aangetoond. Verspreiding van verontreinigingen via het grondwater is uitgesloten.

Asbest

In puinfunderingen binnen het plangebied is plaatselijk asbest aangetoond in de grove fractie. In de bodem zelf is geen asbest aangetroffen. Omdat sprake is van indicatief onderzoek kan de aanwezigheid van asbest elders niet volledig worden uitgesloten. De huidige situatie is afgedekt met gesloten verhardingen en wordt beschouwd als een passief gesaneerde toestand.

Conclusie

Uit de bodemonderzoeken volgt dat:

- Geen sprake is van sterke bodemverontreiniging of overschrijding van interventiewaarden
- De bodemkwaliteit licht tot lokaal matig verontreinigd is en passend bij het historische en huidige gebruik
- De resultaten uit eerder onderzoek (2019) representatief zijn voor de huidige situatie
- Eventuele aandachtspunten beheersbaar zijn binnen reguliere vergunningprocedures

Geconcludeerd wordt dat het planvoornemen geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor het aspect bodem veroorzaakt. Het thema bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan en geeft geen aanleiding tot het opstellen van een milieueffectrapport.

3.8 Duurzame verstedelijking

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling aan de Laan van Overvliet in Linschoten is een afzonderlijke toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking uitgevoerd. Deze toets is vastgelegd in het rapport Ladder voor duurzame verstedelijking – Laan van Overvliet (Antea Group, 27 januari 2026).

In het ladderonderzoek is de voorgenomen ontwikkeling beoordeeld in relatie tot de aard en omvang van het plan, de ruimtelijke context en de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte op lokaal en regionaal niveau. Daarbij is aansluiting gezocht bij relevant provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, waaronder het Provinciaal Programma Wonen en Werken 2025 en de gemeentelijke Woonvisie 2019–2030 (actualisatie 2025).

Uit het ladderonderzoek volgt dat sprake is van een aantoonbare behoefte aan woningen binnen de gemeente Montfoort. De voorgenomen ontwikkeling van maximaal 120 woningen levert een substantiële bijdrage aan deze woningopgave, waarbij een belangrijk deel van het programma voorziet in sociale en betaalbare woningen. Daarnaast betreft het een binnenstedelijke locatie, waarmee wordt aangesloten bij het beleid dat inzet op zorgvuldig en efficiënt ruimtegebruik binnen bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde laddertoets wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het is niet aannemelijk dat de ontwikkeling zal leiden tot onacceptabele leegstand of anderszins onaanvaardbare sociaaleconomische effecten. Daarmee zijn vanuit het aspect ruimtelijke ontwikkeling en woningbehoefte geen belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten.

4. Conclusie

Deze aanmeldnotitie mer-beoordeling is opgesteld om vast te stellen of de voorgenomen ontwikkeling aan de Laan van Overvliet in Linschoten kan leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Op basis van de uitgevoerde milieuonderzoeken en de beoordeling van de relevante milieuaspecten wordt geconcludeerd dat als gevolg van de ontwikkeling geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden.

Voor enkele milieuaspecten zijn mitigerende maatregelen of vervolgstappen aanbevolen. Deze zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Geconcludeerd wordt dat het doorlopen van een milieueffectrapportageprocedure voor de ontwikkeling aan de Laan van Overvliet in Linschoten niet noodzakelijk is.

Thema	Conclusie
Archeologie, landschap en cultuurhistorie	Voor archeologie, landschap en cultuurhistorie worden geen belangrijke nadelige milieugevolgen verwacht. Aandachtspunt is wel als er werkzaamheden dieper dan 0,3 meter beneden het maaiveld wordt ontgraven bij boring B18.
Ecologie	Het plan leidt naar verwachting niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen voor natuur, mits de vervolgstappen voor soortenbescherming worden doorlopen en geborgd. Dit betekent dat aanvullend vleermuisonderzoek (conform protocol) vóór sloop/bouwrijp maken wordt uitgevoerd en dat zo nodig mitigerende maatregelen en/of een ontheffing soortenbescherming worden geregeld; voor stikstofdepositie is aanvullend onderzoek (AERIUS en zo nodig een ecologische voortoets) vereist.
Geluid	Voor het aspect geluid worden geen belangrijke nadelige milieugevolgen verwacht. Bij de planuitwerking zijn wel mitigerende maatregelen nodig in de vorm van het borgen van voldoende gevelgeluidwering.
Verkeer en parkeren	Er worden geen aanzienlijke milieueffecten verwacht voor het aspect verkeer en parkeren.
Water	Het plan leidt niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen voor water. In de nadere uitwerking is aandacht nodig voor hemelwaterberging en waterkwaliteit; voor afvoer richting KRW-waterlichamen is een KRW-toetsing vereist.
Omgevingsveiligheid	Het plangebied ligt buiten de aandachtsgebieden van risicovolle inrichtingen en buiten de aandachtsgebieden van de transportassen met gevaarlijke stoffen. Er zijn daarmee op het aspect omgevingsveiligheid geen belangrijke nadelige milieugevolgen.
Bodem	Het plan veroorzaakt geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor het aspect bodem. Eventuele aandachtspunten (o.a. lokale verontreinigingen/plaatselijk asbest in puinfunderingen) zijn beheersbaar binnen reguliere (vergunning)procedures.
Duurzame verstedelijking	De ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Vanuit ruimtelijke ontwikkeling en woningbehoefte zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten.

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1800 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensing en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

Contactgegevens

Rivium Westlaan 72
2909 LD Capelle aan den IJssel
Postbus 8590
3009 AN Rotterdam

Copyright ©

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

De informatie die in dit rapport is opgenomen is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten. Gebruik van deze informatie, door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is niet toegestaan. De informatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de geadresseerde, voor het doel waarvoor dit rapport is vervaardigd. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group en wordt u verzocht de gegevens te verwijderen en direct een melding te maken bij info@anteagroup.nl. Derden, zij die niet geadresseerd zijn, kunnen geen rechten aan dit rapport ontleen, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group.

www.anteagroup.nl